

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 353 次會議紀錄

107 年 12 月 19 日府都新字第 1076015568 號

壹、時間：民國 107 年 11 月 30 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：王副主任委員玉芬代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：蕭萱

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、討論提案：

一、「擬訂臺北市內湖區碧湖段四小段410地號等4筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 陳韻仔 2781-5696轉3078)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

本案是否納入鄰地擴大申請範圍，本局尊重審議會決議，又案內本局經管同小段382、382-1地號等2筆市有土地目前尚無使用或開發計畫，倘經決議納入更新範圍，本局將依都市更新條例相關規定參與更新。

(二) 交通局 梁幹事筠翎(書面意見)

本次係實施者擬申請調整更新範圍及規劃設計，爰無涉交通，本局無意見。

(三) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

討論事項未涉本局權管，無意見。

(四) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

本科無意見。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(六) 建築管理工程處 王幹事光宇

無意見。

實施者回應：

本案前實施者劃設更新單元範圍未檢討畸零地，在變更實施者後，經建築

師檢討，將毗鄰畸零地納入更新範圍。

決議：

- (一)查本案為本府 96 年 7 月 24 日公告劃定之更新單元，惟經實施者委託之建築師檢討，東側毗鄰之 382、382-1、383、383-1 等 4 筆土地（面積 104.00 m²）涉及畸零地，並取得私有土地所有權人之同意書，擬申請調整更新範圍，經實施者說明，並經建管處表示無意見後，予以同意。
- (二)本案於 107 年 9 月 5 日召開公辦公聽會，依規定應於公開展覽屆滿 14 日內檢送計畫書續審，惟本案涉更新範圍調整議題，且涉規劃設計大幅調整，經提請大會同意實施者於規劃設計完成後，申請重行辦理公開展覽，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

二、「擬訂臺北市士林區光華段一小段591地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及更新單元範圍審議案(承辦人：事業科 李惠閔 2781-5696#3066)

討論發言要點：

(一) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

本案本次僅涉及更新單元範圍，本局無意見。

(二) 消防局 林幹事清文(書面意見)

討論事項未涉本局權管，無意見。

(三) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵(書面意見)

本科無意見。

(四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(五) 建築管理工程處 王幹事光宇

本案鄰地529地號及530地號均應辦理畸零地調處，並將合併地落在615地號左側來處理，另調處範圍亦將隨本案未來之更新範圍異動。

(六) 蕭委員麗敏

1. 請實施者補充說明未有陳情及出席會議之其他鄰地地主之溝通情形。
2. 請詳予說明調查局的特殊使用需求為何，對建築設計有何影響。
3. 士林農會如何分配?另實施者似乎只有發協調會開會通知給鄰地地主而未實際拜訪，請說明。

4. 實施者未實際拜訪過地主，特別是589地號未來單獨興建之相關權益，應向鄰地所有權人再詳予說明。
5. 建議鄰地地主若同意以權利變換參與都更，可將相關意願向實施者及更新處表達。

(七) 何委員芳子

1. 若能儘量朝全街廓進行都更是較好的情況，另請實施者說明589地號產權及溝通情形。
2. 若全街廓辦理都更，建議可將更新後建物規劃為兩棟，以處理調查局之使用需求，並可將此規劃設計作為與鄰地所有權人溝通協調之參考資料。

(八) 邱委員世仁

1. 589地號與590地號是否有連接，若有連接未來應可共同開發，為仍希望能以全街廓進行都更。
2. 今日有多位鄰地地主表達願意參與都更之意願，建議給予一些時間讓實施者再跟鄰地地主溝通，至於以權利變換參與都更之分配為最公平之方式。
3. 若能以全街廓辦理都更，則實施者所提調查局之特殊使用需求應可於規劃設計上進行調整。

(九) 遲委員維新

1. 本案僅1位公有地所有權人及1位私地主，實施者若要求鄰地地主需100%同意似不合理。
2. 依據今日出席之鄰地地主之陳情意見，590地號完全同意、612地號僅一位不同意、613地號可以賣或參與權變、614地號僅剩一位有屋無地者，以及589地號僅一位所有權人，若此情形無持續整合以達全街廓，似不符合都市更新之精神。

(十) 劉委員玉山

建議朝全街廓辦理都更之方向努力，再給實施者一段時間進行溝通整合。

(十一) 簡委員伯殷

鄰居或家族間應互相幫忙協調整合，才能使都更改建順利進行。

(十二) 方副主任委員定安

以權利變換參與都市更新是最公平、公正之方式，若能以此為基礎同意參與都市更新並出具同意書，期望能朝完整街廓方向努力，但建議同一家族

者也要先自行溝通，共同協助以促成辦理都市更新。

(十三) 都市更新處

新公劃更新地區範圍將於 108 年初公告發布，本案若重新報核將可調整時程獎勵等都更容積獎勵申請內容，提供實施者參考。

實施者回應

- (一) 因調查局有辦案需求等特殊性的，故更新後建物規劃兩處出入口，其中一處僅供調查局使用，另一處提供樓上層住戶使用。
- (二) 假若 614 地號納入本案，目前規劃一獨棟建物供該地號原先 1 樓住戶分回，使其仍能有 1 樓店面使用，其餘樓上層住戶則分回本案規劃之電梯大樓，不影響其權利價值。
- (三) 士林農會分回一樓店面，其餘 2 樓以上辦公房舍為調查局分回。

決議：請實施者於 108 年 1 月 31 日前與鄰地 589 地號等 7 筆土地所有權人溝通協調並同步辦理畸零地調處，另鄰地所有權人若同意參與都更，即應出具都市更新事業計畫同意書予實施者以資證明，後續由實施者檢具相關協調與辦理結果後再提請審議會審議。

三、「擬訂臺北市大同區市府段三小段 251 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 江柏緯 2781-5696#3062)

討論發言要點：

- (一) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

本次由實施者說明與鄰地所有權人協調之情形及納入之可行性(簡報 P2-3)，無涉交通，爰無意見。

- (二) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

討論事項未涉本局權管，無意見。

- (三) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵 (書面意見)

本科無意見。

- (四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案基地位於擬設定台北車站特定專用區細部計畫範圍內，位於承接計畫範圍內各項公私建築工程，應先經台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會通過之後，使得證照發照或施工。

(五) 邱委員世仁

1. 本案實施方式為部分權利變換部分協議合建，建議本案可採全部權利變換方式實施程序上較公開透明。
2. 倘 B 區納入本更新單元範圍，A 區面積不足 500 平方公尺，請實施者就 A 區再努力溝通。

(六) 黃委員志泓

實施者已清楚說明與鄰地協調過程，考慮鄰地 A、C、D 區住戶權利義務，建議給實施者一個期限與鄰地住戶協調；若協調不成，就納入 B 區，讓現有住戶儘速改建家園。

(七) 簡委員伯殷

更新前地價估算跟容積率有極大的關係，陳情人應瞭解。

(八) 方副主任委員定安

1. 316 地號似涉及未分割之道路用地，是否有評估過分割完之面積，另是否曾與該地號地主協商。
2. 本更新單元範圍是否位於本府將公告重新劃定之更新地區範圍內。

實施者回應

- (一) 實施者從進場到現在已經過 21 年，在這 21 年期間，實施者在現場駐點，一開始實施者是期望整個街廓一起都更。在歷次的鄰地協調會，除了提供全街廓規劃設計外，也提供權利變換分配試算結果。另外地主提到土地價格部分，實施者也委託專業估價師針對範圍內每塊土地作價值評估，估算結果皆提供予地主。這 21 年來實施者很認真開發這基地。
- (二) 若太原路 11 巷後半部(258 地號至 265 地號)地主欲加入本更新單元範圍，且了解容積率只會有 300% 並以權利變換方式參與都市更新，實施者樂觀其成。
- (三) 本案範圍內除一戶共有部分尚未出具同意書以權變方式處理外，其餘皆與實施者達成協議。
- (四) 範圍內 251 地號為高氯離子混凝土建築物，為確保公共安全已先行拆除，其餘地主也期盼能盡早完成本都更案。

決議：請實施者再與鄰地溝通協調並清楚告知鄰地地主自身之權利義務，於本次會議 2 個月後(即 108 年 1 月 31 日)，再檢具相關協調結果提會討論。

四、「變更臺北市中正區臨沂段二小段 126 地號等 3 筆土地(靜園大廈)都市更新整

建維護事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：工程科 藍中翊2781-5696#3159）

討論發言要點：

（七）交通局 梁幹事筠翎(書面意見)

本局無意見。

（八）消防局 林幹事清文(書面意見)

本案變更項目係為外牆增設冷氣機裝飾格柵，若施工部分涉及緊急進口、替代窗戶或開口，請確認前述開口不可遮蔽。

（九）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

（五）都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

審查後無意見。

決議：

（一）建築規劃設計部分

本案變更係考量為增加一樓冷氣機置放空間，將東向立面一樓原違建拆除，並增設冷氣機裝飾格柵（格柵未超出建築線），同時為求更優於消防法規逃生口之限制，西向立面格柵寬度進行縮減。經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

（一）聽證紀錄：無民眾發言。

（二）同意本案變更都市更新整建維護事業計畫修正後通過，後續請實施者於大會審議通過後3個月內檢具修正後計畫書送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

五、「擬訂臺北市中山區吉林段三小段1021地號等13筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」所有權人撤銷同意書案(承辦人：事業科 林鴻鈞 2781-5696#3073)

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

討論事項未涉本局權管，無意見。

（二）都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵（書面意見）

本科無意見。

(三) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

本案無涉交通議題，爰本局無意見。

(五) 邱委員世仁

本案第二次公展時，是否讓陳○鳳君及林○孝君確認建築圖說，且該圖說是否涉及所有權人權利義務不相符？

(六) 方副主任委員定安

1. 本案主張撤銷同意書之所有人是否有權利義務不相符，請說明。
2. 本案兩次公展之建築圖說明顯不同。

實施者回應：

- (一) 本案已於 107 年 11 月 27 日取得鄭君及黃君不撤銷同意書之聲明書。
- (二) 本案因配合地主意見修正建築圖說，且辦理地主說明會、重行選配及辦理第二次公開展覽暨公辦公聽會，惟尚有部分所有權人主張撤銷同意書，後續仍會繼續溝通協調。

決議：本案所有權人鄭君及黃君（1029 地號）來函表示經充分了解本案建築設計及相關權益，並主張撤回撤銷同意書聲明，故其仍納入同意比例，其餘陳君（1027 地號）及林君（1031 地號、1032 地號）考量本案共辦理二次公開展覽相關圖面已有差異，確有權利義務不相符情事，同意撤銷其同意書，不納入同意比例。經核算本案同意比例仍符合都市更新條例第 22 條規定，後續應檢送修正後同意比例之計畫書，依法續行辦理後續程序，並請實施者應善盡溝通協調之責，以利都市更新順利推動。